

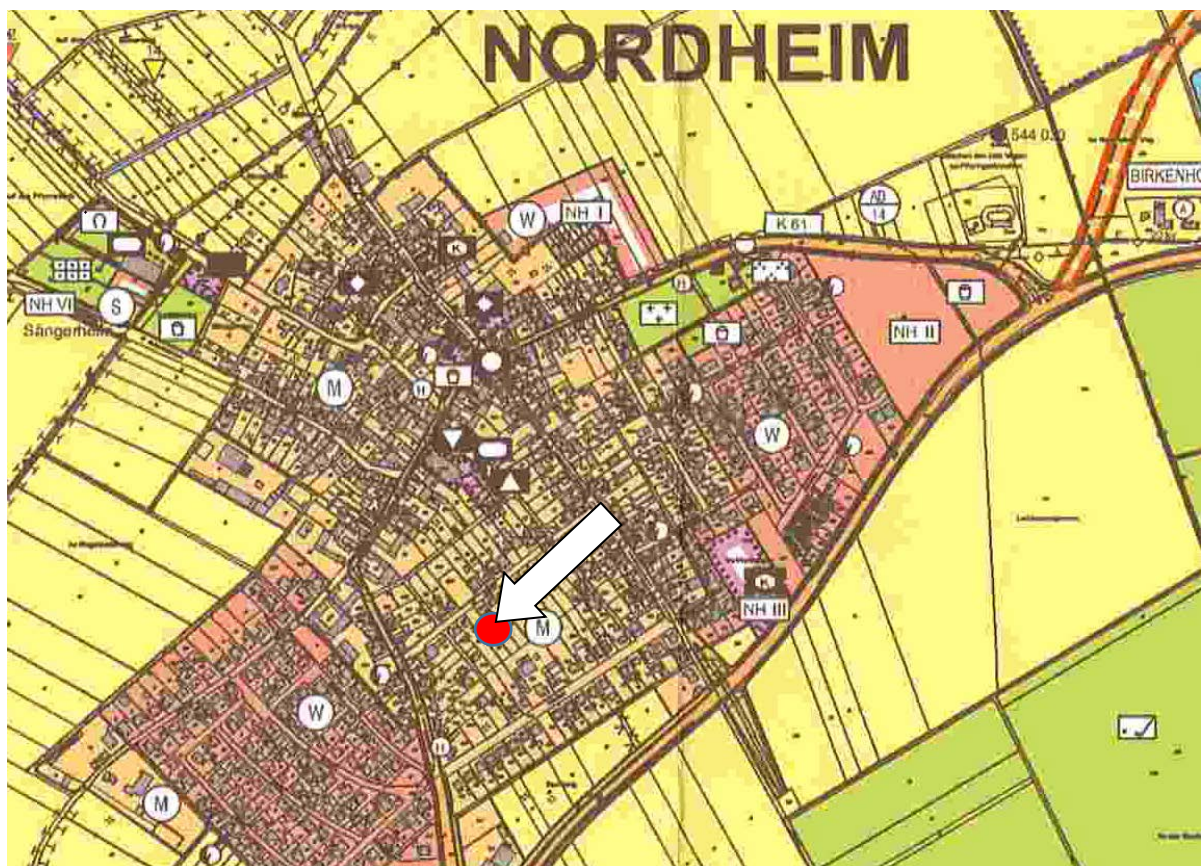
GEMEINDE BIBLIS



BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „STEINSTRASSE 18“, IM ORTSTEIL NORDHEIM

Bebauungsplan nach § 13a BauGB
„Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Satzung der Begründung



Übersichtsplan: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis - Ortsteil Nordheim
(ohne Maßstab)

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de



Vorhabenträger: Gemeinde Biblis
Darmstädter Straße 25
68647 Biblis
Tel.: 06245 28-880
Fax.: 06245 28-10880
e-Mail: service@biblis.de
Biblis,

.....
gez. V. Scheib
(Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann
Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 / 9840180
Fax.: 06043 / 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-plan.de
Hungen, 05.08.2020

.....
gez. R. Hofmann

Bearbeitungsstand / Bemerkung	BauGB	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1)	06.11.2019
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	09.12.2019 – 17.01.2020
2. Öffentliche Auslegung	§ 4a (3)	31.07.2020 – 01.09.2020
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	25.11.2020
2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	25.07.2020
Satzungsbeschluss	§ 10 (1)	

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung, Planziel und sonstige Grundlagen	5
2	Geltungsbereich	6
3	Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren	7
4	Übergeordnete Planungen	9
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	9
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Bebauungsplan	10
4.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5	Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung	12
5.1	Nutzungsstruktur	12
5.2	Verkehrerschließung und fußläufige Erschließung	12
5.3	Ver- und Entsorgung	13
5.3.1	Trink- und Löschwasserversorgung	13
5.3.2	Abwasserentsorgung	14
5.3.3	Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation	14
6	Städtebauliche Planung	15
6.1	Alternativenprüfung	15
6.2	Städtebauliche Ziele	15
6.3	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
6.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen	19
6.3.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
6.3.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	19
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
7	Immissionsschutz	20
8	Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung	21
8.1	Rechtliche Grundlagen	21
8.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung	22
8.2.1	Beanspruchung von Grund und Boden	22
8.2.2	Naturräumliche Gliederung	22
8.2.3	Geologie, Boden und Baugrund	23
8.2.4	Wasserhaushalt	26
8.2.5	Klima und Lufthygiene	27
8.2.6	Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt	28
8.2.7	Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild	30
8.3	Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB	30
8.4	Ausgleichsplanung	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab, genordet)	9
Abbildung 3:	Ortstypische 1-2 geschossige Wohnbebauung in Nordheim (hier: Steinstraße)	12
Abbildung 4:	Bestehende Grundstückszufahrt der Steinstraße 18 – spätere Anbindung der Baufläche	13
Abbildung 5:	Trassenplan der Deutschen Telekom	15
Abbildung 6:	Unverbindliches Baukonzept mit zwei Doppelhäusern, Garagen/ Carports und Stellplätzen	16
Abbildung 7:	Ansicht aus nordwestlicher Richtung (Aufnahmedatum 18.05.2019)	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Realnutzung (Bestand).....	22
Tabelle 2:	Planung	22
Tabelle 3:	Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens	24

1 Veranlassung, Planziel und sonstige Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist das private Begehren zur wohnbaulichen Nachverdichtung des bereits vollerschlossenen Grundstückes im Bereich der Steinstraße 18 im Ortsteil Nordheim. Der betreffende Bereich ist bisher nicht durch Bebauungspläne erfasst und somit dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Biblis verzeichnet derzeit eine hohe Nachfrage auf Baugrundstücke insbesondere für Wohnbebauung. Neben der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen an den Ortsrandlagen ist die Gemeinde stets bestrebt geeignete Innenbereichspotentiale zu nutzen. Vor diesem Hintergrund konnten in den letzten Jahren zahlreiche Baulücken geschlossen werden. Auch zukünftig sollen geeignete Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um so einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 52 „Steinstraße 18“ handelt es um ein Areal, welches ursprünglich der Firma Schobel „Transport und Güternahverkehr, Abbruch und Erdarbeiten“ als Betriebsstandort diente. Aus dieser Zeit resultieren zahlreiche bauliche Anlagen mit Wohnbebauung im direkten südöstlichen Anschluss an die Steinstraße und zahlreichen Nebengebäuden (Garagen, Halle, Schuppen etc.) im rückwärtigen Grundstücksbereich. Während das Wohngebäude derzeit noch genutzt wird, sind die Nebengebäude seit längerer Zeit ungenutzt. Nach Betriebsaufgabe ergab sich für diese Anlagen keine sinnvolle gewerbliche Nachnutzung, was zwischenzeitlich auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr gewünscht ist. Im Nutzungsumfeld überwiegt heute die Wohnbebauung, eine Wiederaufnahme einer ggf. störenden gewerblichen Nutzung würde an dieser Stelle voraussichtlich zu städtebaulichen Spannungen führen. Aus diesem Grund wird der nunmehr beabsichtigte Rückbau der gewerblichen Anlagen und die Neuordnung innerhalb des Plangebietes, mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden, seitens der Gemeinde Biblis ausdrücklich begrüßt.

Aufgrund der z.T. maroden Bausubstanz der Nebenanlagen ist eine zweckmäßige Nachnutzung dieser Gebäude nicht oder nur nach erheblichen baulichen Maßnahmen möglich. Vor dem Hintergrund, dass keine Nachfrage für die Nutzung der Nebenanlagen in dem überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Quartier besteht, wird beabsichtigt die Nebenanlagen zurückzubauen und eine städtebaulich angepasste Wohnbebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung des Flurstückes 246/1 im Innenbereich der Ortslage Nordheim. Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, da mit ihm ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches in nordöstliche Richtung um auch in diesem Bereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen wird nicht beabsichtigt, zumal der Gemeinde Biblis seitens der dort betroffenen Anlieger keine weiteren Anfragen und Wünsche diesbezüglich vorgetragen wurden und aus diesem Grund nicht davon auszugehen ist, dass im Bereich dieses Quartiers ein weiteres Interesse hinsichtlich einer Nachverdichtung besteht. Ein entsprechendes konkretes Interesse zur Nachverdichtung des Gesamtquartiers wäre jedoch Grundvoraussetzung zur Umsetzung einer einvernehmlichen Nachverdichtung i.V.m. der Herstellung einer inneren Erschließung und der Neuordnung

des betroffenen Bereiches. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Biblis grundsätzlich bemüht ist eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk vorrangig auf solchen Nachverdichtungsräumen, die hinsichtlich der verkehrlichen und der technischen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet etc.) nicht komplett neu erschlossen werden müssen. Eine Nachverdichtung ist weiterhin nur an solchen Stellen sinnvoll, wenn u.a. historische Nutzungsstrukturen (z.B. alte Gärten), klimawirksame Grün- und Rasenflächen oder alte Obst- bzw. sonstige heimische Gehölzstrukturen nicht oder nur in einem vertretbaren Maß in Anspruch genommen werden müssen. Das Wohnquartier im nordöstlichen und östlichen Anschluss an das Plangebiet müsste komplett neu erschlossen werden, außerdem ist es durch einen hohen Grün- und Gartenanteil mit einem üppigen altem Gehölzbestand geprägt. Im Rahmen einer verkehrlichen Erschließung vom westlich gelegenen Bachlangweg her, könnten diese Strukturen nicht erhalten werden. Auch aus diesem Grund ist das nordöstlich anschließende Areal für eine umfassende Nachverdichtung nicht geeignet. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an anderer Stelle der Ortslage Nordheim, aufgrund bestehender sog. Brandwege günstigere Potentiale für eine Quartiers-Nachverdichtung bestehen. Sollte der Gemeinde Biblis ein entsprechendes Interesse der Anlieger vorgetragen werden, was Grundvoraussetzung für eine Nachverdichtung wäre, wird die Gemeinde prüfen ob sie an solchen Stellen städtebaulich tätig wird.

Planerisches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Aufgrund der wirtschaftlich sinnvollen Beanspruchung von vollerschlossenen Innenbereichsflächen, wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Im Aufstellungsverfahren kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB zur Anwendung. Eine Umweltprüfung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.

In Abstimmung mit der Bauverwaltung der Gemeinde Biblis erfolgte die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 09.12.2019 bis einschl. 17.01.2020, dies entsprach einer Auslegungsfrist von etwa sechs Wochen. Aufgrund der in diesem Verfahren fehlenden frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der zahlreichen in den Auslegungszeitraum fallenden Feiertagen, war eine längere Auslegungs- bzw. Beteiligungsfrist gegenüber der Mindestdauer von 30 Tagen für angebracht erachtet worden. Aufgrund der in diesem Verfahren eingegangenen Änderungs- und Ergänzungswünsche seitens der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, denen z.T. entsprochen wurde, wird die Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung erforderlich. Die Gemeinde hat daher entschieden, die Planunterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut auszulegen. Die Auslegungsdauer wurde auf einen Zeitraum von ca. einen Monat festgelegt. Auf die Möglichkeit die erneute Auslegung angemessen zu verkürzen, wurde aufgrund der Ferienzeit verzichtet. Die erneute Auslegung, welche im Zeitraum vom 31.07.2020 bis 01.09.2020 durchgeführt wird, wird als ausreichend erachtet, zumal bereits ein Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde und die Unterlagen nur geringfügig geändert bzw. ergänzt wurden. Eine längere Auslegungsdauer im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird für das einfache Planverfahren nicht für erforderlich gehalten.

2 Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 06.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortskern von Nordheim, im südöstlichen Anschluss an die Steinstraße. Im Südwesten und Nordosten wird das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt, im südöstlichen Anschluss grenzt Mischbebauung an. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt lediglich das Flurstück 246/1, in der Flur 1, Gemarkung Nordheim, Gemeinde Biblis. Die Größe des ebenen Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2.074 m². Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt, als Übersichtplan dient das Titelblatt dieser Begründung.

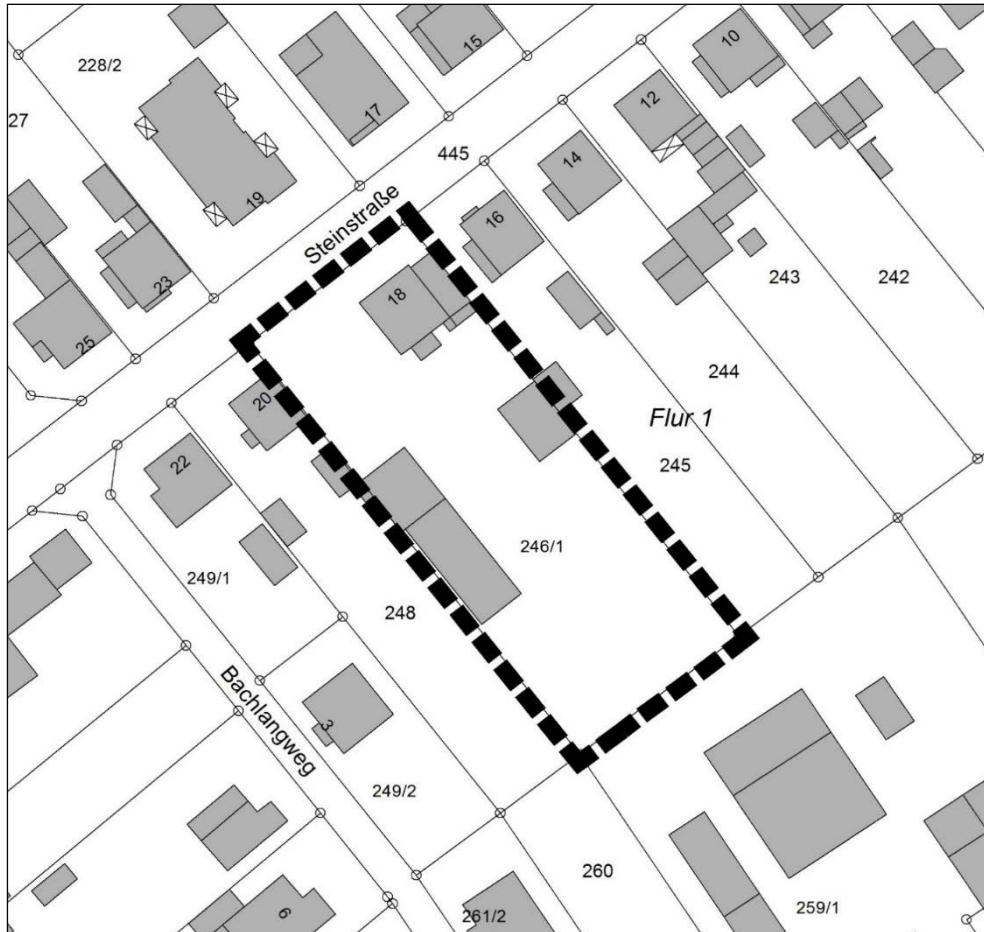


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Ortsteil Nordheim

3 Prüfung der Anwendung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. In diesem Verfahren ergeben sich zahlreiche Vereinfachungen, sodass schneller Baurecht geschaffen werden kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat aufgrund der hohen Nachfrage auf Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Nordheim, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Steinstraße 18“ im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. dem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 06.11.2019 beraten und gebilligt.

Ein Bebauungsplan darf im Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nur aufgestellt werden, wenn in ihm im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.074 m². Auf die Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) entfällt eine Fläche von 1.642 m², die Grundflächenzahl wird mit 0,4 GRZ festgesetzt. Für das Baugebiet ergibt sich daher eine anrechenbare Grundfläche von ca. 657 m², diese maßgebliche Grundfläche liegt somit weit unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13a BauGB.

Die Prüfung bezüglich der möglichen kumulativen Wirkung des Bebauungsplanes im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen hat ergeben, dass im vorliegenden Fall keine kumulative Wirkung entfaltet wird. Der Bebauungsplan Nr. 52 steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit aufgestellten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen im Ortsteil Nordheim.

Weiterhin ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan Nr. 52 keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 52 stellt kein Vorhaben dar, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 52 werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt. Des Weiteren ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

zu c) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden zusätzlichen Immissionskonflikte (Hausbrand, Verkehr) auch mit dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG vereinbar ist. Der Gemeinde Biblis sind darüber hinaus auch keine Betriebe oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebietes bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Aus diesem Grund kann das Bauleitplanverfahren im Sinne des § 13a BauGB i.V.m dem beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 (REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2011) wird die Ortslage Nordheim als Vorranggebiet Siedlung dargestellt (s. Abbildung 2), das Planvorhaben entspricht daher den zeichnerischen Darstellungen der Regionalplanung.

Weiterhin entspricht es dem Ziel „Z3.41-4“ wonach u.a. die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsentwicklung haben soll.

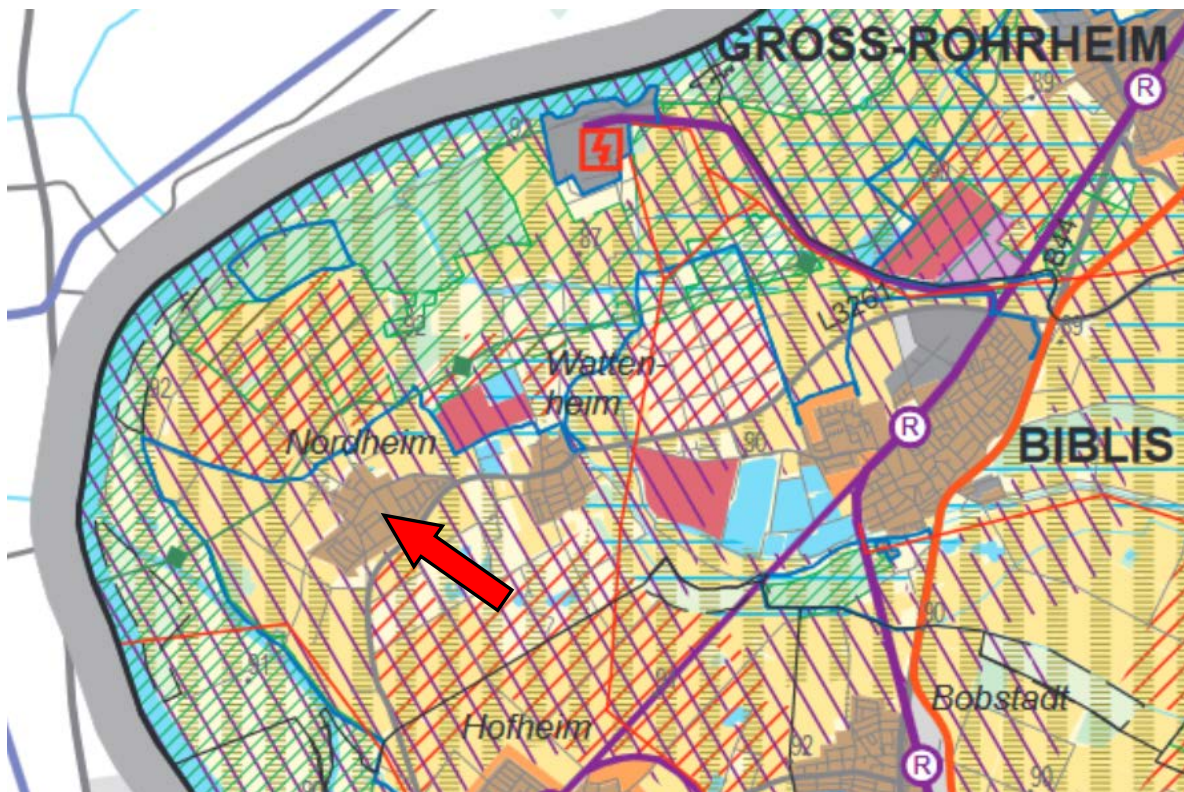


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (ohne Maßstab, genordet)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis (GEMEINDE BIBLIS, 2006), ist der Planbereich komplett als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt (s. Titelblatt).

Im Bebauungsplan Nr. 52 wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt, das bedeutet, dass das Baugebiet nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die dem Bebauungsplan entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet. Der Flächennutzungsplan muss daher nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst werden. Diese Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

4.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist bisher durch Bebauungspläne nicht erfasst.

4.4 Schutzobjekte und Schutzgebiete

Bodendenkmäler

Gemäß der Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege vom 17.12.2020 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. dessen direkten Umfeld mehrere Bodendenkmäler (bronzezeitliche Gräber, frühmittelalterliche Gräber, neolithische und mittelalterliche Siedlungsfunde), welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.

Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege ausreichend Rechnung zu tragen, wurde nachfolgende Regelung als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Der o.a. Sachverhalt sowie ein nachrichtlicher Hinweis auf § 21 HDSchG wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Trink- und Heilquellenschutzgebieten. Es liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

Gemäß der Stellungnahme des Kreis Bergstraße vom 17.01.2020 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG):

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 WHG Gefahrenkarten (HO 100 / HQ extrem / HQ mit hoher Wahrscheinlichkeit, wenn erforderlich) zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Das Land Hessen hat Hochwasserrisikomanagementpläne für Rhein und Weschnitz veröffentlicht. Übersichtskarten finden Sie auf der Homepage des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie. Übersicht Rhein - Hessisches Ried (<https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagementpläne/rhein/hw-gefahrenkarten.htrnl>).

Das Plangebiet liegt gemäß der Gefahrenkarte Rhein Blattschnitt G-20 in einer potentiellen Überschwemmungsfläche hinter einer Hochwasserschutzanlage und somit in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG.

Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein Wasserstände von bis zu 100 cm möglich. Auch wenn es sich hier nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, sollte das bestehende Überschwemmungsrisiko den künftigen Eigentümern und Nutzern des Gebietes bekannt sein.

Nach § 78b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches

- *bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich*
- *bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete*

zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der baulichen Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

5 Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

5.1 Nutzungsstruktur

Im Südwesten, Nordwesten und Nordosten grenzt ein- bis zwei geschossige Wohnbebauung des Bachlangweges sowie der Steinstraße an das Plangebiet an (s. Abbildung 3).

Im Süden grenzt der gewerblicher- und landwirtschaftlicher Betrieb Steidel „Landmaschinen und Be-
regnungstechnik“ (Flst. 259/1) an, der die dort bestehenden Gebäude zum Unterstellen gewerblicher- und landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte nutzt (vgl. nähere Ausführungen in Kapitel 7).

Das Plangebiet selbst ist gekennzeichnet durch einen nicht unerheblichen Gebäudebestand, die Grundstücksfreiflächen sind durch Schotterflächen und verbrachte Grün- und Gartenflächen geprägt.



Abbildung 3: Ortstypische 1-2 geschossige Wohnbebauung entlang der Steinstraße in Nordheim

5.2 Verkehrserschließung und fußläufige Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an die Steinstraße, welche über die „Wormser Straße“ an die L 3261 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Die bestehende Zufahrt zur Steinstraße ist mit einer Gesamtbreite von ca. 6,0 m ausreichend bemessen und kann auch aufgrund der bestehenden Bordsteinabsenkung einfach bewerkstelligt werden (s. Abbildung 4).

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Herstellung eines privaten Wohnweges mit einer Gesamtbreite von 6,0 m.



Abbildung 4: Bestehende Grundstückszufahrt der Steinstraße 18 – spätere Anbindung der Baufläche

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes kann durch den Anschluss und Ausbau des in der Steinstraße bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet werden.

Gemäß der Anfrage bei der ENTEGA AG (Mail vom 09.06.2020), wird darauf hingewiesen, dass im angesprochenen Gebiet Biblis-Nordheim, Steinstraße 18, der öffentliche Löschwasserbedarf nicht leitungsgebunden gewährleistet werden kann. Die Gemeinde und die Feuerwehr haben bereits, oder sind noch dabei, ein Löschwasserbrunnen-Konzept für Nordheim zu erstellen und wollen es in naher Zukunft ausführen.

Entsprechend den Ausführungen des Wehrführers der Feuerwehr Biblis-Nordheim bestehen im Bereich der Steinstraße zwei Löschbrunnen, welche in den letzten Jahren funktionsfähig waren. Der eine Brunnen befindet sich Wormser Straße Ecke Steinstraße und der andere auf Höhe Steinstraße 2 an dem unbefestigten Weg. Die Entfernung zum Baugebiet beträgt ca. 95 m bzw. ca. 120 m zum Baugebiet.

Nach den o.a. Ausführungen der ENTEAG AB bzw. des Wehrführers der Feuerwehr Nordheim wird festgestellt, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung teils über das örtliche Wasserversorgungsnetz und teils über vorhandene Löschwasserbrunnen gewährleistet werden kann. Durch die Ausweisung des kleinen Baugebietes für Wohnbauzwecke in ortsüblicher maximal zweigeschossiger Bauweise, ist kein maßgeblicher zusätzlicher Löschwasserbedarf zu prognostizieren.

Die Richtwerte für den allgemeinen Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr einer Brandausbreitung sind in den technischen Regeln DIN 1988-600:2010-12 und DVGW-Arbeitsblatt W 405 enthalten.

5.3.2 Abwasserentsorgung

Hinsichtlich des Niederschlagswasser gilt, dass dieses ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG). Außerdem soll das Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Erweiterung und Anschluss an die bestehende Kanalisation, welche in der „Steinstraße“ eingebracht ist.

Gemäß dem erstellten Bodengutachten (vgl. Ausführungen in Kapitel 0) ist die Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Alle erforderlichen Belange hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung und der Schmutzwasserbehandlung, werden im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung berücksichtigt.

5.3.3 Elektrotechnische Erschließung und Telekommunikation

Die elektrotechnische und telekommunikative Erschließung des Planungsgebietes ist durch Anschluss und Erweiterung der bestehenden Trassen möglich. Die Versorger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanungen einzubinden.

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 14.01.2020 wird auf nachfolgenden wesentlichen Sachverhalt hingewiesen:

Im nördlichen Anschluss an den Planbereich (Steinstraße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan (s. Abbildung 5) ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.



Abbildung 5: Trassenplan der Deutschen Telekom

6 Städtebauliche Planung

6.1 Alternativenprüfung

Die Gemeinde Biblis ist permanent bestrebt vorhandene Innenbereichspotentiale einer baulichen Nutzung zuzuführen, sofern diese aus städtebaulichen, ortsgestalterischen und grünordnerischen Gesichtspunkten zu vertreten sind. Mit der Nutzung solcher Nachverdichtungspotentiale kann der Siedlungsdruck durch neue Baugebiete an der Ortsrandlage zumindest zu reduziert werden.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde Biblis jedoch nur wenig Einfluss auf die Nutzung solcher Potentiale, da diese in der Regel nur einem sehr eingeschränkten Personenkreis (Familienangehörige etc.) zur Verfügung stehen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine typische Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen und somit um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung von Flächen, die hinsichtlich der verkehrlichen und der sonstigen technischen Erschließung voll erschlossen sind. Aus genannten Gründen wird das private Begehren von der Gemeinde Biblis befürwortet und unterstützt. Hinsichtlich weiterer Planungsalternativen und sonstiger Nachverdichtungspotentiale wird ergänzend auch auf die Ausführungen unter Kapitel 1 verwiesen.

Die Nutzung solcher Innenbereichspotentiale ist gegenüber der Ausweisung von Baugebieten an anderer Stelle alternativlos, aus diesem Grund erübrigt sich eine weitere Alternativenprüfung.

6.2 Städtebauliche Ziele

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche

Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Plangebiet wird entsprechend dem durch überwiegend Wohnbebauung geprägten Nutzungsumfeld sowie hinsichtlich der geplanten Nutzung des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im Baugebiet soll eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Ein- und Doppelhäuser oder Hausgruppen erfolgen. Nach dem unverbindlichen Bebauungskonzept ergeben sich bei einer Doppelhausbebauung zwei Doppelhäusern (s. Abbildung 6).



Abbildung 6: Unverbindliches Bebauungskonzept mit zwei Doppelhäusern, Garagen/Carports und Stellplätzen

6.3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften nur in dem Umfang getroffen werden, soweit sie im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig sind. In diesem Sinne wurden die planerischen Festsetzungen so formuliert, dass eine gewisse Freizügigkeit in der Gebäudeplanung erhalten bleibt und somit eine übermäßige Forderung nach Befreiung von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vermieden wird.

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

unzulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen wie:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Nutzungsumfeld. Der verbindliche Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt vor dem Hintergrund der Sicherung der geplanten Nutzung innerhalb des Gebietes sowie der Sicherung des engeren Nutzungsumfeldes, welches überwiegend durch Wohnbebauung geprägt wird.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Für derartige Anlagen besteht im Bereich des Plangebietes keine Nachfrage - Gartenbaubetriebe werden daher nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts) ausgeschlossen werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck – auch diese Nutzungen werden ausgeschlossen.

6.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene überbaubare Fläche geringer als die angegebene GRZ, so ist grundsätzlich die Planzeichnung maßgebend.

Aufgrund der angestrebten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen mit den erforderlichen Stellplätzen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 GRZ festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl soll eine optimale bauliche Ausnutzung - auch auf kleinen Grundstücken - ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 GFZ festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von II-Vollgeschossen. Im Rahmen der zweigeschossigen Bebauung dürfen die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Unmaßgebliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können zugelassen werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen II-geschossigen Bebauung orientiert sich an dem Nutzungsumfeld innerhalb dessen bereits zahlreiche II-geschossige Wohngebäude vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das innerhalb des Plangebietes bestehende Wohngebäude (Steinstraße 18) sowie auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude Steinstraße 19, 22 und 23 verwiesen. Hinsichtlich der im Planbereich bestehenden rückwärtigen Bebauung handelt es sich

bislang zwar um niedrige Nebenanlagen, in diesem Zusammenhang wird jedoch festgestellt, dass mit dem Bebauungsplan nach § 13 a BauGB eine Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewerkstelligt werden soll. Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung (vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB) soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, dies wird jedoch nicht erreicht, wenn im rückwärtigen (südlichen) Grundstücksbereich analog dem Gebäudebestand nur eine maximal I-geschossige Bebauung zulässig wäre. Aufgrund der bestehenden Bebauung entlang der Bachlangweges und des Steinweges sowie der südlich angrenzenden maßgebenden Bebauung (Scheune) des landwirtschaftlichen Betriebes, ist eine Nachverdichtung mit einer II-geschossigen Bebauung auch im südlichen Teil des Plangebietes gewünscht und städtebaulich vertretbar.

Nach erfolgter örtlicher Höhenvermessung ergeben sich nur unwesentliche Höhenunterschiede zwischen der Steinstraße im Norden und der südlichen Grundstücksgrenze, das Baugrundstück liegt auf einer durchschnittlichen Höhe um ca. 90,5 m ü. NHN (+/- ca. 0,50 m). Im Rahmen dieser Höhenvermessung wurden auch die Trauf- und Gebäudehöhen der Steinstraße (Hausnrn. 12, 14, 16, 18, 20 und 22) aufgenommen. Als Referenzhöhe für die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes, wird die Höhe des im Baugebiet bestehenden Wohnhauses herangezogen. Demgemäß wird die Gebäudehöhe mit 101,50 m ü. NHN und die Traufhöhe mit 98,0 m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässigen Gebäudehöhen wurden so ausgelegt, dass sich die geplante Bebauung städtebaulich gut in das Ortsbild einfügen wird.

6.3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen und Haustypen

Im Baugebiet wird die „offene“ Bauweise festgesetzt, dies entspricht der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Baugebietes und der Bebauung des angrenzenden Nutzungsumfeldes.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Hauptbaukörpern i.d.R. nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) sowie Hausgruppen (H) zulässig sind. Zum Ausschluss von Geschosswohnungsbau, der als Einzelhaus grundsätzlich zulässig wäre, bzw. zur Sicherung der angestrebten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung, wird im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt, dass maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind.

6.3.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung erfolgt die Ausweisung von „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Nutzungszweck „Wohnweg“ in einer Breite von 6,0 m.

6.3.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Zur Minimierung der Eingriffsmaßnahmen erfolgt die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich gering beanspruchter Flächen, sowie die Festsetzung zur Anlage von Gärten und Gehölzflächen auf den verbleibenden Grundstücksfreiflächen.

Zur Sicherung einer Durchgrünung des Baugebietes erfolgt die Erhaltungsfestsetzung von Bäumen sowie eine Anpflanzungsfestsetzung für Bäume in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i. V. m. § 91 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Grundlage der o.a. Gesetze sind zahlreiche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden. Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die von außen sichtbaren Elemente der Gebäude (Dachform, Fassadengestaltung etc.) und der Grundstücksfreiflächen (z.B. Höhe der Einfriedungen). Sie erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung soweit wie möglich in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen zu gewährleisten.

Dachgestaltung, Nutzung solarer Energie und Fassadengestaltung

Die Gebäude im Plangebiet sollen sich soweit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügen, aus diesem Grund sind lediglich Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig. Für untergeordnete Teilflächen des Daches sind auch abweichende Farben ggf. Materialien zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten. Ziel der Festsetzung ist die Herstellung einer einheitlichen, profiligleichen Erscheinungsform der jeweiligen Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind u.a. zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und insbesondere der Vermeidung der uneingeschränkten Zugänglichkeit oftmals von der Bauherrschaft gewünscht. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen, die u.a. das Straßen- und Ortsbild maßgeblich negativ beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass zur Einfriedung der Grundstücke ausschließlich offene transparente Einfriedungen (u.a. Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von 1,50 m sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind. Der Ausschluss von Sockelmauern an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie die Festsetzung des Mindestabstandes von Zäunen über dem Boden soll Kleintierwanderungen (z.B. Igel) über die Grundstücksgrenzen ermöglichen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes grenzt unmittelbar nördlich an das land- bzw. gewerblich genutzte Flurstück 259/1 (Sudetenstraße 11 und 13) der Firma Steidel Landmaschinen- und Beregnungstechnik an. Das gesamte Nutzungsumfeld im Bereich der Anliegerstraßen „Steinstraße, Bachlangweg und Sudetenstraße“ wird heute durch überwiegend Wohnbebauung und einzelne nicht störende Handwerksbetriebe in Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bzw. durch sonstige nicht störende landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geprägt.

Der an das Plangebiet südlich angrenzende Betrieb „Steidel Landtechnik“ ist verkehrlich an die Sudetenstraße angebunden, durch die u-förmige Anordnung der Baukörper des Betriebes besteht ein nach Süden geöffneter Betriebshof, welcher den maßgeblichen innerbetrieblichen Abläufen dient. Nach Norden zum Plangebiet hin, ist der Betrieb weitestgehend baulich abgeriegelt, hier befindet in Verlängerung des Scheunendaches, lediglich eine Halle in einfacher Bauweise, die dem Unterstellen von saisonalen Gerätschaften (u.a. Mähdrescher) dient. Bauliche Anlagen die in den permanenten innerbetrieblichen Ablauf eingebunden sind, wie z. B. Werkstätten, Lagerhallen und aus diesem Grund maßgebliche Störungen hervorrufen könnten, sind in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Größe des landwirtschaftlichen Betriebes sowie der technischen und der personellen Ausstattung des Gewerbebetriebes i.V.m. der üblichen Betriebsweise, ist nicht davon auszugehen, dass bei funktionsgerechter und ordnungsgemäßer Nutzung solche maßgeblichen Störwirkungen vom diesem Betrieb ausgehen, welche das angrenzende geplante Wohngebiet wesentlich stören können. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass der Planungsraum bereits durch überwiegend Wohnbebauung geprägt wird und der Gemeinde Biblis aus dem Gebiet keine städtebauliche Spannungen bekannt sind.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für den bestehenden Betrieb Steidel bei Fortführung der bisherigen Betriebsstruktur keine Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung zu prognostizieren sind. In ländlichen Ortslagen sind grundsätzlich saisonale Geräusch- und Staubemissionen durch die landwirtschaftlichen Betriebe üblich und im Rahmen des nachbarrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu dulden. Das bedeutet, dass die Eigentümer bzw. Nutzer benachbarter Grundstücke bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Ein Nachbar hat damit die Beeinträchtigungen, die mit Erntearbeiten zwangsläufig verbunden sind hinzunehmen. Andererseits wäre es aber mit diesem Rücksichtnahmegebot unvereinbar, wenn ein Landwirt insbesondere im Innenbereich von Ortslagen erheblich störende Tätigkeiten durchführt obwohl diese auch zu einem anderen Zeitpunkt problemlos möglich wären. Nachbarn haben ihre Tätigkeiten so zu gestalten, dass nicht absichtlich und mutwillig andere beeinträchtigt werden. Sind diese Beeinträchtigungen aber unvermeidbar, hat sie ein Nachbar auch hinzunehmen.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen und Mischbaunutzungen, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) grundsätzlich entsprochen werden.

8 Grünordnung, Landschaftsplanung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung

8.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung

8.2.1 Beanspruchung von Grund und Boden

Die Beanspruchung von Grund und Boden ergibt sich aus den nachstehenden Flächenbilanzierungen im Bestand und gemäß der Planung.

Tabelle 1: Realnutzung (Bestand)

Nutzung	Bestand
Gehölzflächen	49 m ²
Garten- und Staudenbeet	134 m ²
Sukzessionsflächen, Gartenbrache	816 m ²
Schotterflächen	516 m ²
Pflasterflächen, geringer Fugenanteil, freie Versickerung des Niederschlagswassers	136 m ²
Gebäude sowie sonstige bauliche Anlagen (Mauern etc.)	423 m ²
Gesamtfläche	2.074 m²

Tabelle 2: Planung

Nutzung	Planung	
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	432 m ²	
Allgemeines Wohngebiet	anteilig Baufläche gem. GRZ 0,4	657 m ²
	zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	328 m ²
	Freiflächen anteilig aus GRZ 0,3 i.V.m. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO	657 m ²
Gesamtfläche	2.074 m²	

Der Anteil von teilversiegelten, versiegelten bzw. überbauten Flächen beträgt im Bestand 559 m². Gemäß der Planung können bei maximaler Ausnutzung der Grundflächenzahl, inkl. der Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, ca. 985 m² überbaut und durch den Ausbau des Wohnweges zusätzlich 432 m² versiegelt werden. Die maximale Versiegelung innerhalb des Baugebietes beträgt daher 1.417 m², abzgl. der vorhandenen Versiegelung beträgt die Neuversiegelung lediglich 858 m².

8.2.2 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet Biblis liegt nach Klausling (KLAUSING, 1988) in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe „Nördliches Oberrheintiefland“, Haupteinheit „Nördliche Oberrheinniederung (222)“, innerhalb dieser Einheiten liegt der Ortsteil Nordheim in der Teileinheit „Mannheim-Oppheimer-Rheinniederung (222.1)“.

8.2.3 Geologie, Boden und Baugrund

Nach dem Geologieviewer (HLUNG-2, 2019) bilden Holozäne, ungegliederte Auensedimente den geologischen Sockel des Plangebietes.

Entsprechend dem Bodenvierer (HLNUG-1, 2019) sind die Böden des Plangebietes infolge der Ortslagenbebauung stark anthropogen überprägt. In der bodenfunktionalen Gesamtbewertung wird das Plangebiet nicht berücksichtigt. Für die außerhalb der Ortslage angrenzenden Flächen, wird eine „mittlere“ Bodenfunktion beschrieben (Standorttypisierung „mittel“, Ertragspotential „hoch“, Feldkapazität „mittel“, Nitratrückhaltevermögen „mittel“.

Es handelt sich um ebenes Gelände, welches für eine Bebauung gut geeignet ist.

Boden als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Die Bodenoberfläche und der Bodenkörper beeinflussen alle Prozesse des Wasserkreislaufs. Dem Boden kommt hierbei insbesondere die Fähigkeit zu, durch Aufnahme von Niederschlagswasser den Abfluss zu verzögern bzw. zu verhindern. Das im Boden gespeicherte Wasser steht den Pflanzen zur Transpiration zur Verfügung oder es trägt zur Grundwasserspende bei. Im Hinblick auf die geringe Flächenbeanspruchung und der anthropogenen Vorbelastungen hat das Gebiet nur eine „geringe“ Bedeutung als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf.

Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe

Die im Plangebiet in der Deckschicht anstehenden Böden sind aufgrund früherer Bautätigkeiten und sonstiger Nutzungen stark anthropogen überprägt. Das natürlicherweise vorherrschende Filtervermögen ist aus diesem Grund maßgeblich verändert. Über die aktuelle Nähr- und Schadstoffbelastung des Bodens liegen keine Angaben vor. Altablagerungen bzw. Altstandorte sind nach Auswertung des Flächennutzungsplans nicht bekannt.

Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation (Standortfunktion)

Die bebauten bzw. intensiv beanspruchten Flächen haben eine „geringe“ Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort der natürlichen Vegetation.

Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde

Böden, die als naturgeschichtliche Urkunde gelten können (seltene, natürliche Böden mit geringer Reproduzierbarkeit wie beispielsweise Niedermoore), sind nicht betroffen.

Boden als Standort für Kulturpflanzen (Ertragspotential)

Die Flächen haben keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung.

Baubedingte Wirkungen:

Baubedingt werden die Böden im Bereich des geplanten Baugebietes mit Maschinen/Arbeitsgeräten befahren und zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Maßgebliche Auswirkungen sind aufgrund der Vornutzungen nicht zu erwarten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf das Planvorhaben abgestimmt und mit einer GRZ 0,4 festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Rahmen der Bebauung und sonstigen Versiegelung, bei optimaler Ausnutzung der GRZ, eine zusätzliche maximale Neuversiegelung von 858 m² erreicht werden (vgl. Kapitel 8.2.1).

Im Bereich der zukünftig versiegelten bzw. überbauten Flächen, wird die Wirkung von den anlagebedingten Maßnahmen überlagert. Die verbleibenden Freiflächen werden für die Anlage von Rasen-, Garten und Gehölzflächen beansprucht.

Emissionen von Baufahrzeugen (Abgase, Öl, Diesel, Schmierstoffe der Baumaschinen) oder die Lagerung von Betriebsstoffen können bei grob fahrlässigem Verhalten zu potentiellen Verunreinigungen des Bodens (und in der Folge des Grundwassers) führen. Bei einem ordnungsgemäßen und sachgerechten Umgang mit den Baumaschinen (der vorausgesetzt werden kann) ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer solchen Situation eher gering.

Anlagebedingte Wirkungen:

Die Neuversiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt den einen zusätzlichen Verlust aller Bodenfunktionen. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind aufgrund der Vornutzungen und der geringen Flächenbeanspruchung jedoch vernachlässigbar.

Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen:

Aufgrund der Vorbelastungen i.V.m. der geplanten Nutzung als Wohngebiet, können Nutzungs- und betriebsbedingte Wirkungen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden und seine Funktionen aufgrund der Flächenbeanspruchung im Innenbereich der Siedlung als vertretbar zu bewerten. Die Baugrundverhältnisse im Allgemeinen sind aufgrund der Erkenntnisse durch die angrenzende Bebauung als „normal“ zu bezeichnen.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	Standortalternativen / anderweitige Planungsmöglichkeiten / Lenkung der Flächeninanspruchnahme	Mit der Bebauung wird Innenbereichspotential ausgenutzt und somit ein schonender und flächensparender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Hinsichtlich der Nachverdichtungspotentiale wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen.
	Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß	<ul style="list-style-type: none"> Grundsätzliches Ziel der Planung ist es eine effektive Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Zur optimalen baulichen Ausnutzung der Grundstücke wird die maximal zulässige GRZ mit 0,4 festgesetzt. Gemäß Festsetzung sind Zuwegungen und Plätze auf Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
	Erschließung und Baufenster	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über bestehende Straßen. Zur inneren Erschließung des Baugebietes wird ein Wohnweg erforderlich.
Bodenbetrachtung	Bodenfunktionen	Die Bodenfunktionen sind im Plangebiet bereits erheblich vorbelastet - besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
	Archivfunktion	<p>Gemäß der Stellungnahme des Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege vom 17.12.2020 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. dessen direkten Umfeld mehrere Bodendenkmäler (bronzezeitliche Gräber, frühmittelalterliche Gräber, neolithische und mittelalterliche Siedlungsfunde), welche nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind.</p> <p>Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege ausreichend Rechnung zu tragen, wurden Regelungen in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes		Maßnahmen zum Schutz des Bodens
	Empfindlichkeit / Erosionsgefährdungspotential	<ul style="list-style-type: none"> Im Plangebiet besteht keine Erosionsgefährdung durch Wasser.
	Vorbelastung	<p>Mit der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 16.01.2020 (Az.: III 31.2-61 d 02/01 - 52-) wurde hingewiesen, dass für den Bereich des Plangebietes der Eintrag „Transport und Güterverkehr, Abbruch- u. Erdarbeiten“ in der Altflächendatei besteht und in diesem Zusammenhang angeregt, eine Einzelfallrecherche bzw. ggf. orientierende Untersuchungen durchzuführen.</p> <p>Für den Bereich wurde zwischenzeitlich ein Gutachten erstellt, dieses kommt in seiner Beurteilung zu dem Ergebnis, dass auf der betreffenden Fläche kein Altablagerungsstandort gegeben ist.</p> <p>Nach Vorlage des Gutachtens beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III.31.2, werden gemäß dem Schreiben vom 19.03.2020 folgende Hinweise in die Begründung übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu beteiligen. <p>Sonstige Vorbelastungen bestehen durch die Bebauung, Schotterflächen (Zuwegungen, Gartenland, Abstell- und Lagerflächen etc.).</p>
	Nutzungshistorie	<ul style="list-style-type: none"> Neben der Bebauung und der sonstigen Versiegelung, wurde das Plangebiet seit Jahrzehnten als Garten- und sonstige Freiflächen genutzt.
Bauzeitliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur	<p>Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen Eingriffe in den Bodenhaushalt möglichst bei trockener Witterung, um Bodenverdichtungen zu vermeiden Vermeidung von Bodenverdichtungen ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
	Lagerung	<ul style="list-style-type: none"> sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
	(Wieder-) Einbau von Boden / Verwertung / Nachbereitung	<ul style="list-style-type: none"> fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

8.2.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Stehende oder fließende Gewässer werden nicht berührt.

Mit dem Datum vom 11.03.2020 wurde für das Plangebiet durch das Büro BUG (Büro für Umweltschutz und Geotechnik) aus 65817 Eppstein eine orientierende Baugrunduntersuchung sowie eine Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung durchgeführt.

Gemäß diesem Gutachten wurde Grundwasser bei 4,70 m u. GOK gemessen. Es ist damit zu rechnen, dass in regenreichen Zeiten das Grundwasser höher ansteigen wird. Infolge von hohen Niederschlägen in den Wintermonaten von November 1999 bis April 2001 stiegen die Grundwasserstände auf das höchste Niveau seit 40 Jahren an. Im „Hydrogeologischen Kartenwerk“ wird dieser hohe Grundwasserstand im Bereich des geplanten Wohnhauses mit ca. 87,5 m ü. NN angegeben. Als Bemessungswasserstand hinsichtlich des Grundwassers sollte daher 87,5 m ü. NN angesetzt werden was in etwa 3,50 m u. GOK bedeutet. Eine Versickerung von Regenwasser von den Dächern und den versiegelten Flächen ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes in den anstehenden Sanden ab mindestens 1 m Tiefe möglich.

Mit dem Stand vom 23.09.2020 wurde durch das Büro für Umweltschutz und Geotechnik aus 65817 Eppstein eine ergänzende Stellungnahme hinsichtlich der Belange des „Niederschlagswassers (Versickerung)“ sowie zum Thema „Bodenschutz“ vorgelegt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden im Bereich der möglicherweise vorgesehenen Versickerungsflächen vier Versickerungsversuche in unterschiedlichen Tiefen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend auszugsweise aufgeführt:

Die Versickerungsversuche wurden in Form des Open-End-Test mit konstanter Druckhöhe durchgeführt.

KF-Wert Berechnung		Versuch 1	Versuch 2	Versuch 3	Versuch 4
Berechnung Open End Test					
Kf =	Q	6,77966E-05	1,76991E-06	6,53595E-06	7,8125E-06
	5,5·r·h	0,226875	0,275	0,275	0,275
Q =	q/t	6,77966E-05	1,76991E-06	6,53595E-06	7,8125E-06
q =	Verbrauchte Wassermenge (m³)	0,004	0,001	0,001	0,001
t =	Zeit (sec)	59	565	153	128
r =	Innenradius (m)	0,075	0,025	0,025	0,025
h =	hydraulisches Gefälle (m)	0,55	2,0	2,0	2,0
	Tiefe u.GOK	0,55	1,0	1,6	1,6
	Kf (m/sec) =	0,000298828	6,43604E-06	2,37671E-05	2,84091E-05

Der Versuch 1 fand im Oberflächennahen Bereich (0,55 m u. GOK) statt. Hier war die Versickerungsleistung mit 3×10^{-4} m/sec. am größten, da die Unterkante des Rohres noch im Bereich von sandigen Kiesen steckte.

Der Versuch 2 fand in einer Tiefe von 1,0 m u. GOK statt. Hier war die Versickerungsleistung mit $6,4 \times 10^{-6}$ m/sec. am geringsten, da hier die anstehenden Feinsande noch schluffig bis tonig geprägt sind.

Die Versuche 3 und 4 fanden in einer Tiefe von 1,6 m u. GOK in den anstehenden Feinsanden statt. Hier lag die Versickerungsleistung bei $2,5 \times 10^{-5}$ m/sec.

Anhand dieser Werte wurde eine hypothetische Versickerungsanlage (Rigole) berechnet, an die eine Dachfläche von 300 m² angeschlossen ist. Bei der konkreten Planung sind die entsprechenden Berechnungen zu aktualisieren.

Der für die Bemessung anzunehmende 5-jährige Starkregen wurde anhand der KOSTRA.DWD 2000 Daten des Deutschen Wetterdienstes für den Standort Biblis ermittelt. Die dort angegebenen Daten für den 5-jährigen Regen sind in den Berechnungen (Anlagen 2 und 3) mit eingegeben.

Zudem gehen wir von einem **Gesamtspeicherkoeffizienten von 0,9** aus.

Für eine bis 1,5m Tiefe reichende und 1m breite Rigole ist mit folgenden Werten zu planen:

Rigole 1	Dachfläche 300m²
effektives Speichervolumen:	9,0 m³
Erforderliche Rigolenlänge	6,6 m
rechnerische Entleerungszeit	17,1 Std

Nach dem **Bewertungsbogen DWA-M 153** ist eine **Behandlung des Sickerwassers nicht notwendig (Anlage 3.2)**.

Gemäß der Stellungnahme des Kreis Bergstraße vom 17.01.2020 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. der Kanalbetreibers einzuholen.

8.2.5 Klima und Lufthygiene

Das Klimatop des Planungsraumes ist durch ein- bis zweigeschossige Bebauung mit mittlerem Grünflächenanteil geprägt. Aufgrund der Innerortslage steht das Areal nicht mehr im unmittelbaren Einflussbereich des Freilandes. Gegenüber dem Freiland zeichnet sich das hier bestehende Siedlungsklimatop durch eine leichte Dämpfung der Klimaelemente Lufttemperatur, -feuchte, Wind und Strahlung aus. Die Windgeschwindigkeit ist niedriger als im Freiland, aber höher als in Innenstädten.

Aufgrund der ebenen Innerortslage kommt dem Gebiet keine maßgebliche klimatische Bedeutung zu. Ein guter Luftaustausch ist im Planungsraum durch die überwiegend niedriggeschossige Bauweise in ausreichendem Maße gewährleistet.

Klimaschutz – Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung

(EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortgeschriebenen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8.2.6 Biotop- und Nutzungstypen / Artenschutzrechtliche Belange / biologische Vielfalt

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 18.05.2019 bei günstiger Witterung. Der Bestandsplan ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Grundsätzlich ist das Plangebiet im Kernbereich der Ortslage Nordheim durch die bestehende Ortslagenbebauung mit überwiegend Wohnnutzung gekennzeichnet. Wie die angrenzenden Flächen ist auch das Plangebiet durch Bebauung und sonstige Flächenbefestigungen (Schotter- und Pflasterflächen) in nicht unwesentlichem Umfang geprägt. Unbefestigte Grundstücksfreiflächen befinden sich in Form von Staudenbeeten im Vorgartenbereich und zwischen Wohnhaus und Garage.

Der südöstliche Grundstücksbereich wurde zumindest in Teilbereichen als Nutzgarten mit Rasenflächen genutzt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe hat sich hier eine üppige Grasvegetation entwickelt (s. Abbildung 7). Den Bestand bilden diverse verbreitete Obergräser wie Fuchsschwanz, Kamm- und Knäuelgras, vereinzelt beigemischt sind Kräuter, wie z.B. Löwenzahn, Wiesen-Schafgarbe, Gemeines Hornkraut oder Gundermann. Randlich tritt die Brennnessel auf und kennzeichnet auf der Fläche diverse Störstellen.



Abbildung 7: Ansicht aus nordwestlicher Richtung (Aufnahmedatum 18.05.2019)

Im Bereich des Plangebietes sind Gehölzstrukturen in Form von Nadel-, Ziergehölzen und Kletterpflanzen im direkten Anschluss an die Bebauung vorhanden. Im Bereich des Wohnhauses steht

eine Winterlinde die im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt wird. Die beiden Kirschbäume im rückwärtigen Grundstücksbereich können im Rahmen der späteren Bebauung jedoch nicht erhalten werden.

Bewertung und artenschutzrechtliche Betrachtung:

Aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der nährstoffreichen und teils ruderalen Grünflächen, kann die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt als „gering“ bezeichnet werden.

Bemerkenswerte Vorkommen gefährdeter oder nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützter Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden und sind auch nicht zwingend zu erwarten.

Aus faunistischer Sicht kommt den Kleingehölzen sowie den Obstbäumen eine mäßige Bedeutung zu. Höhlen konnten nicht festgestellt werden. Die Nebenanlagen selbst bieten auf Grund des Mangels an Fugen und Spalten nur geringes Habitatpotential.

Auf dem Gelände zu erwarten sind die gängigen Gartenvögel. Dazu zählen unter anderem Amsel (*Turdus merula*), Blau- (*Parus caeruleus*) und Kohlmeise (*Parus major*), Zilzalp (*Phylloscopus collybita*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*). Ebenso verhält es sich mit den verschiedenen Insektengruppen. Für die Tierartengruppen Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum dar.

Grundsätzlich kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse zu erwarten wären, zum Beispiel die Zwergfledermaus, die u.a. den bestehenden Schuppen im Sommer als Tages- oder sogar Wochenstubenquartier nutzt. Als Winterquartier für Fledermäuse kommt der Schuppen nicht in Frage, da dieser hierfür zu zugig und kalt ist. Weiterhin kann die Nutzung des Schuppens als Nistplatz durch Gartenvögel nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des Artenschutzes sollten die Kirschbäume sowie der Schuppen und die sonstigen Nebenanlagen vor deren Entfernung sorgfältig auf das Vorhandensein von nistenden Vögeln oder Spuren von Fledermäusen geprüft werden. Alternativ kann eine mögliche Beeinträchtigung von Arten dieser Tiergruppen auch durch die Durchführung des Eingriffs außerhalb der Brutzeit verhindert werden.

Sofern die genannten Vorkehrungen hinsichtlich des Artenschutzes durchgeführt werden, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) eintreten.

Für die Vogelarten ist, ebenfalls unter Berücksichtigung der genannten Vorkehrungsmaßnahmen, nicht zu erwarten, dass durch die spätere Bebauung bestehende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, da in jedem Fall zumindest die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt bleibt. Dies gilt ebenfalls für Auswirkungen auf sonstige gefährdete oder seltene Tierarten. Eine Beeinträchtigung sonstiger Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Habitatvoraussetzungen und der Wirkfaktoren ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die Belange des Artenschutzes werden als „Artenschutzrechtliche Hinweise“ in den Bebauungsplan übernommen.

8.2.7 Mensch / Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die innerörtliche Siedlungslage mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung geprägt.

Während der Bautätigkeiten sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch z. B. Rohböden, Erdaufschüttungen und die spätere Bebauung nicht vermeidbar, diese werden sich jedoch nur auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche auswirken. Eine dauerhafte maßgebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten.

Dem Plangebiet kann keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion zugesprochen werden. Aufgrund der angrenzenden Baugebiete i.V.m. den Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr etc.), wird es zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich „Mensch und Erholung“ kommen.

8.3 Berücksichtigung der Vorgaben nach § 1a BauGB

Die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel sind in § 1 Abs. 2 BauGB verankert. Die Bodenschutzklausel fordert generell den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Die Umwidmungssperrklausel besagt, dass die Inanspruchnahme von u.a. landwirtschaftlichen Flächen und Wald nur im notwendigen Umfang erfolgen darf, die Gründe für die Überplanung solcher Flächen sind zu verlautbaren. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.

8.4 Ausgleichsplanung

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Der bezogene § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB lautet: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig wären.“

Aus genannten Gründen wird auf die Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

Literaturverzeichnis

GEMEINDE BIBLIS. (2006). *Flächennutzungsplan*. Biblis.

HLNUG-1. (30. 01 2019). *BodenViewer Hessen*. Von <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de> abgerufen

HLUNG-2. (21. 11 2019). *Geologie Viewer*. Von <http://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de> abgerufen

KLAUSING, O. (1988). *Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 67*. Wiesbaden.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT. (2011). *Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010*. Darmstadt.

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterungen

BauGB	Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energieen-Wärme-Gesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FISt	Flurstück
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HBO	Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15.01.2011 (GVBl. IS. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (GVBl. I S. 444)
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28.11.2016

Anlagen:

Anlage 1 – Gehölzauswahl

Anlage 2 – Bestandsplan (ohne Maßstab)

Anlage 1 - Gehölzauswahl

Artenauswahl für standortgerechte Gehölze, Kletterpflanzen und Obstbäume (unvollständige Gehölzliste):

Bäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rosen (*Rosa canina*, *R. tomentosa*, *R. rubiginosa*, *R. dumetorum*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus alba*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

Selbstklimmer und Ranker (Fassadenbegrünung)

Knöterich (*Polygonum auberti*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Echter Wein (*Vitis vinifera*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Waldrebe (*Clematis Hybriden*)

Obstgehölze:

Äpfel

Bismarckapfel, Hilde, Himbacher Grüner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kanadarenette, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Winterzitroneapfel, Winterrambour, Bittenfelder Sämling, Brauner Matapfel, Renette, Boskoop, Ditzels Rosenapfel, Erbachhofener, Freiherr von Berlepsch, Geheimrat Dr. Oldenburg, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Weißer Klarapfel

Birnen

Alexander Lukas, Köstliche von Charneu, Bosc's Flaschenbirne, Madame Verte, Clapps Liebling, Neue Poiteau, Gellerts Butterbrine, Nordhäuser Winterforelle, Gräfin von Paris, Grüne Jagdbirne, Pastorenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Schweizer Wasserbirne, Williams Christ

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Heddelfinger, Königs-kirsche, Oktavia, Regina, Schmahlfelds Schwarze, Schneiders späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze

Pflaumen

Zimmers Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge in Typen, Nancy Mirabelle, Wangenheims Frühzwetschgen

sowie:

Walnuss

Speierling

ANLAGE 2 - Bestandsplan






Legende

Realnutzung

-  Sträucher (überw. Schw. Holunder, Rosen spec., Schneeball, Efeu, Thuja, Flieder, Forsythie)
-  Vorgarten, Staudenbeet
-  Sukzessionsflächen, Gartenbrache
-  Schotterflächen
-  Pflasterflächen
-  überbaute Flächen
-  Mauern, Sockelmauern

Sonstige Planzeichen

-  Laubgehölze (s. Planzeichnung)
-  Nadelgehölze (s. Planzeichnung)
-  Geltungsbereich

**Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 52
"Steinstraße 18" im Ortsteil Nordheim**

Stand: 21/06/2019

GEMEINDE BIBLIS

Darmstädter Straße 25
68647 Biblis
Tel.: 06245 28-880
Fax: 06245 28-10880
URL: www.biblis.de
E-Mail: service@biblis.eu



PLANUNGSBÜRO HOFMANN

35410 HUNGEN
AM HIRTENWEG 4
TEL.: 06043 9840180
FAX: 06043 9840181

